



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI S U C E A V A

PROIECT

HOTĂRARE

privind stabilirea prețului pentru concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren
proprietate privată a municipiului Suceava, situată în Suceava, str. Aleea Saturn nr.11

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului Municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 16534 din 20.05.2016 raportul serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 16535 din 20.05.2016 cât și raportul comisiei economico – financiară, juridică, disciplinară;

În baza prevederilor art.17 cap.II din Legea nr. 50/1991 republicată, modificată și completată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,

În conformitate cu prevederile HCL nr. 267/30.09.2004 privind stabilirea modului de calcul al nivelului minim al redevenței datorate pentru concesionarea terenurilor proprietate a municipiului Suceava;

Potrivit HCL nr. 130 din 21.04.2016 prin care s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, str. Aleea Saturn nr.11, bl. E 12, sc.B, în vederea extinderii apartamentului nr.3 cu un balcon în proiecția celor existente la etajele superioare.

În temeiul prevederilor art. 36 al. (2) lit. cși al. (5) lit. b, art. 45 al. (2), art.47 și art. 49 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă raportul de evaluare a terenului proprietate a municipiului Suceava în suprafață de 3 mp (p.c. nr. 48091) situat în Suceava, Aleea Saturn nr.11, bl. E12, în vederea extinderii apartamentului nr.3 cu un balcon în proiecția celor existente la etajele superioare.

Art.2. Se aprobă caietul de sarcini în vederea concesionării parcelei de teren precizate la art. 1.

Art.3. Se aprobă prețul concesiunii suprafeței de teren menționate mai sus la nivelul sumei de 150 euro respectiv 673 lei pentru parcela de teren în suprafață de 3 mp (p.c. nr. 48091) situat în Suceava, Aleea Saturn nr.11, bl. E12, cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

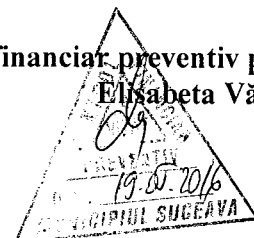
Art. 4. Caietul de sarcini constituie anexă la prezenta hotărâre.

Art. 5. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate.



AVIZAT PT. LEGALITATE
SECRETAR MUNICIPIU
jr. IOAN CIUTAC

Viză
control financiar preventiv propriu
Elisabeta Văideanu





MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 6534 din 20.05.2016

EXPUNERE DE MOTIVE

Prin HCL nr. 267/30.09.2004 s-a aprobat modul de calcul al nivelului minim al redevenței datorate pentru concesiunea terenurilor proprietate a municipiului Suceava.

Conform art. (1) al acestei hotărâri

„ (1) Nivelul minim al redevenței datorate pentru concesiunea terenurilor proprietate a municipiului Suceava va fi stabilit – de regulă- de către serviciile de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local în baza fișei de evaluare, sau la propunerea Comisiei de amenajarea teritoriului în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat.

(2) Rapoartele de evaluare vor fi supuse aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava.

(3) Contravaloarea raportului de evaluare va fi suportată din bugetul local și va fi recuperată de la concesionari, la data semnării contractului de concesiune.”

În vederea ducerii la îndeplinire a HCL nr. 130 din 21.04.2016 prin care s-a aprobat concesiunea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, str. Aleea Saturn nr.11, bl. E 12, sc.B, în vederea extinderii apartamentului nr.3 cu un balcon în proiecția celor existente la etajele superioare, aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava prin compartimentele funcționale a comandat raportul de evaluare unui evaluator autorizat și selectat de Primăria municipiului Suceava în conformitate cu prevederile legii, în vederea stabilirii prețului concesiunii.

În baza acestui raport consider legal și oportun stabilirea prețului concesiunii la nivelul sumei de 150 euro respectiv 673 lei pentru parcela de teren în suprafață de 3 mp (p.c. 48091) situat în Suceava, Aleea Saturn, bl. E12, cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

Față de cele precizate mai sus, propun Consiliului Local al Municipiului Suceava aprobarea proiectului de hotărâre în forma redactată și prezentată alăturat.





MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr. 16135 din 20.06.2016



RAPORT

al serviciului de specialitate

Având în vedere faptul că prin HCL nr. 130 din 21.04.2016 s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, str. Aleea Saturn nr.11, bl. E12, sc.B, în vederea extinderii apartamentului nr.3 cu un balcon în proiecția celor existente la etajele superioare, aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava prin compartimentele funcționale propune prețul concesiunii la nivelul sumei de 150 euro respectiv 673 lei, pentru parcela de teren în suprafață de 3 mp (p.c. 48091) situat în Suceava, Aleea Saturn nr.11, bl. E12, conform raportului de evaluare întocmit de Romcontrol SA în luna mai 2016, cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

În conformitate cu Legea nr.50/1991 republicată, cap.II, art.17 "limita minimă a prețului concesiunii se stabilește de către Consiliul Local, astfel încât să se asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

Prin HCL nr. 267/30.09.2004 s-a aprobat modul de calcul al nivelului minim al redevenței datorate pentru concesionarea terenurilor proprietate a municipiului Suceava.

Conform art. (1) al acestei hotărâri

„ (1) Nivelul minim al redevenței datorate pentru concesionarea terenurilor proprietate a municipiului Suceava va fi stabilit – de regulă- de către serviciile de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local în baza fișei de evaluare, sau la propunerea Comisiei de amenajarea teritoriului în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat.

(3) Rapoartele de evaluare vor fi supuse aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava.

Contravaloarea rapoartelor de evaluare vor fi suportate din bugetul local și vor fi recuperate de la concesionari, la data semnării contractului de concesiune.”

Față de cele prezentate mai sus, considerăm legală și oportună concesionarea parcelei de teren solicitate.

**DIRECTOR EXECUTIV
MIHAIL JITARIUC**

**ȘEF SERVICIU
Camelia Damian**



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea unei parcele de teren situate in municipiul Suceava str. Aleea Saturn nr.11, teren care aparține domeniului privat al municipiului Suceava

A. Obiectul concesiunii

1. Obiectul concesiunii este terenul situat în municipiul Suceava, str. Aleea Saturn nr.11, precizat în conformitate cu planul de situație anexat. Parcela de teren, în suprafață de 3 mp (p.c. 48091) se concesionează în vederea extinderii apartamentului nr.3 cu un balcon în proiecția celor existente la etajele superioare, în conformitate cu certificatul de urbanism nr. 824 din 24.09.2015 anexat la prezenta documentație, eliberat de serviciul urbanism al Primăriei Municipiului Suceava.

2. Terenul situat la adresa menționată mai sus face parte din domeniul privat al municipiului Suceava și se află în administrarea Consiliului Local al Municipiului Suceava.

3. Folosința actuală a terenului: bloc de locuințe

4. Destinația terenului conform PUG (UTR 23) –zona predominant rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri – L.I.- locuințe colective existente în blocuri cu regim cu mai mult de trei niveluri

Funcțiuni complementare admise ale zonei: instituții și servicii compatibile cu funcțiunea de locuire.

B. Durata concesiunii

1. Parcela nominalizată mai sus se concesionează pe o durată de 49 ani din momentul semnării contractului de concesiune. Durata concesiunii poate fi prelungită la expirarea termenului, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din cea inițială, prin simplul acord de voință al părților.

C. Condiții de exploatare a concesiunii și obiective de ordin economic, financiar și de mediu urmărite de concedent privind exploatarea eficace a terenului ce face obiectul concesiunii

Concesionarea terenului va conduce la creșterea veniturilor la bugetul local, prin plata redevenței anuale.

Realizarea construcției nu afectează negativ mediul înconjurător.

D. Investiții pe care concesionarul este obligat să le realizeze și termenele de realizare a acestora

Lucrările de construcții vor începe după eliberarea autorizației de construire în termenul stabilit prin aceasta, cu respectarea următoarelor:

a) prevederilor Regulamentului General de Urbanism;

c) dispozițiilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții (rezistență și siguranță în exploatare);

2. Documentația tehnică va cuprinde date referitoare la aspectul și conformarea construcției cu referire la soluțiile tehnice și de arhitectură, P.O.T. și C.U.T., măsuri de protecție a mediului, spații verzi și plantate.

E. Clauze financiare și de asigurări

Art. 1 Prețul concesiunii este de 150 euro respectiv 673 lei cu recuperarea prețului concesiunii la data semnării contractului de concesiune.

2. Redevența va fi achitată la data semnării contractului de concesiune la casieria Primăriei Municipiului Suceava.

F. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii

Structura bunurilor utilizate pe parcursul derulării concesiunii va fi următoarea:

a) **bunuri de retur** – terenul, care va reveni de plin drept, gratuit și liber de orice sarcină concedentului la expirarea contractului de concesiune; sunt bunuri de retur bunurile care fac obiectul concesiunii, precum și cele care rezultă în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

b) **bunuri de preluare** – cele care la expirarea contractului de concesiune vor reveni concedentului, în măsura în care acesta din urmă își va manifesta intenția de a prelua aceste bunuri în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată; sunt bunuri de preluare bunurile care aparțin concesionarului și vor fi utilizate de către acesta pe durata concesiunii;

c) **bunuri proprii** - cele care, la expirarea contractului de concesiune, vor rămâne în proprietatea concesionarului; sunt bunuri proprii bunurile care aparțin concesionarului și care vor fi folosite de către acesta pe durata concesiunii (cu excepția celor prevăzute la lit.b).

Nominalizarea bunurilor se va face în contractul de concesiune.

G. Obligații privind protecția mediului

1 Soluția arhitecturală adoptată va avea în vedere respectarea condițiilor impuse de legislația în vigoare privind protecția mediului.

2. Concesionarul va obține autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare și va fi obligat să realizeze construcția numai conform acestora.

3. Obligațiile părților, referitoare la protecția mediului, vor fi stipulate în contractul de concesiune.

H. Încetarea contractului de concesiune

Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

-La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune.

La expirarea contractului de concesiune, bunurile ce au făcut obiectul concesiunii, precum și cele ce au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini, revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului.

Bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii, pot reveni concedentului la expirarea contractului de concesiune, în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a prelua bunurile respective în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată.

-În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului.

-În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului

-În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului.

-La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

- În cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al Consiliului Local al Municipiului Suceava; în acest caz se va întocmi o documentație tehnico- economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune.

- În caz de neîndeplinire de către una din părți a obligațiilor sale, după ce s-a procedat la o somație prin care se cere executarea angajamentelor și, dacă această somație rămâne fără efect,

atunci partea îndreptățită poate, din proprie inițiativă și fără altă somație, să facă demersurile necesare pentru rezilierea contractului.

I. Răspunderea contractuală

Pentru nerespectarea obligațiilor stabilite prin contract și prin caietul de sarcini, părțile datorează penalități și daune.

Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că, prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica în termen de 5 zile celeilalte părți prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.

În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalcă în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde despăgubiri sau penalități, pentru întâzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării, va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzei incluse în contract.

În cazul dispariției sau a imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de o comisie legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

J. Controlul

Direcția Generală a Finanțelor Publice și Controlului Financiar de Stat are drept de control asupra concesiunii, urmărind îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concedent și concesionar.

K. Soluționarea litigiilor

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului de concesiune, sunt de competența instanțelor judecătorești. Pentru soluționarea lor, părțile pot apela și la arbitraj.

L. Dispoziții finale

1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

2. După concesiune, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect întocmit, avizat și aprobat în mod legal, și a autorizației de construire emisă de organele competente, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991.

3. Soluțiile prezentate prin proiect odată cu depunerea opțiunilor, nu reprezintă decât variante care se supun aprobării și nu exonerează pe câștigător de obținerea tuturor avizelor și acordurilor legale, din partea organismelor abilitate în eliberarea acestora.

4. Obținerea avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției privesc numai pe concesionar.

5. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea acordurilor necesare de la deținătorii acestora privesc numai pe concesionar.

6. Prezentul caiet de sarcini se completează cu instrucțiunile pentru ofertanți.

7. Concedentul are dreptul ca prin imputerniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții, în vederea asigurării calității și stabilității construcției, și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin contractul de concesiune.



ROMCONTROL[®]S.A.



– INDEPENDENT SURVEYORS –

- ♦ ISO 17020, ISO 17025 accredited by RENAR
- ♦ GAFTA & FOSFA Superintendent
- ♦ GAFTA Analyst
- ♦ Member of: Romanian Association for Quality, ASTM, Institute of Petroleum, FORUM ISO 9000, National Association of Romanian Valuers (ANEVAR)

Head Office: 16, Polonă st., sector 1, 010502
Bucharest, ROMANIA
Phone: +40-21-313.06.79, 312.62.36, 314.14.87
Fax: +40-21-312.56.30, 311.09.07
e-mail: marketing@romcontrol.ro
<http://www.romcontrol.ro>
Reg.no. J40/1/1991 ♦ Tax reg. RO 1568603

RAPORT DE EVALUARE

privind

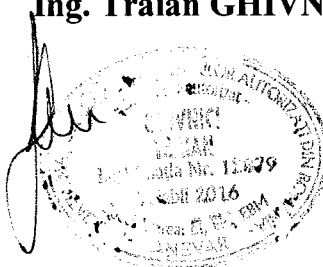
„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 3 mp”

- **Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
Concesionare fără licitație publică
Solicitant : Lazăr Elena
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**
Aleea Saturn, nr.11, bl.E12, sc.B

ȘEF AGENȚIE ROMCONTROL
Ing. Constantin PÎRVULESCU



EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Traian GHIVNICI



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. ROMCONTROL SA. București și PRIMARIA SUCEAVA

SUCEAVA
Mai 2016

- ♦ Independent cargo superintendence and sampling ♦ Analytical work & testing ♦ Container inspection ♦ Tally control & technical inspection ♦ Product certification
- ♦ Procurement, technical assistance, monitoring, expediting, preshipment verification ♦ Damage assessment ♦ Claims settling, adjusting and appraising
- ♦ Assets valuation for mergers, acquisition and investment



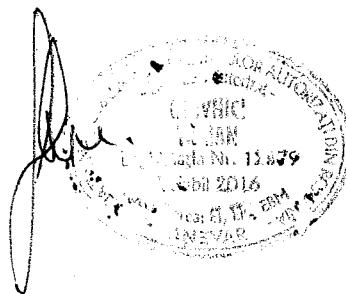
RAPORT DE EVALUARE

privind

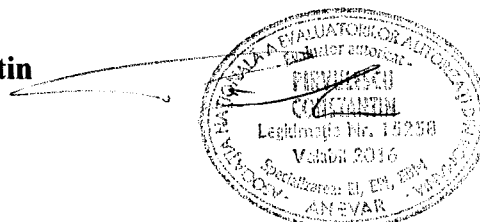
„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 3 mp”

- **Apartinând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
Concesionare fără licitație publică
Solicitant : Lazăr Elena
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**
Aleea Saturn, nr.11, bl.E12, sc.B

RESPONSABIL LUCRARE,
EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. Ghivnici Traian



VERIFICAT,
Ing. Pîrvulescu Constantin



Mai 2016





CUPRINS

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

SINTEZA EVALUĂRII (REZUMATUL R.E.)

Capitolul 1. • PREZENTARE GENERALĂ

- 1.1. Identificarea proprietății-definirea temei, scopul și data evaluării
- 1.2. Prezentarea beneficiarului-destinatarului
- 1.3. Prezentarea evaluatorului
- 1.4. Surse de informare
- 1.5. Clauza de confidențialitate
- 1.6. Răspunderea față de terți

Capitolul 2. • DELIMITAREA ȘI PREZENTAREA PROPRIETĂȚII (TERENULUI)

- 2.1. Situația juridică
- 2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

Capitolul 3. • PIATA SPECIFICĂ LOCALĂ ȘI CONSIDERAȚII PRIVIND UTILIZAREA

- 3.1. Prezentarea sintezei informațiilor și datelor extrase de pe piața specifică locală
- 3.2. Considerații privind utilizarea

Capitolul 4. • BAZELE EVALUĂRII

- 4.1. Tipul valorii estimate
- 4.2. Ipoteze și condiții limitative – Ipoteze speciale
- 4.3. Clauze speciale – Ipoteze speciale

Capitolul 5. • EVALUAREA PROPRIETĂȚII (TERENULUI)

- 5.1. Abordarea pe baza de comparație (tehnica comparației directe)

Capitolul 6. • CONCLUZII

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării
- 6.2. Opinia evaluatorului

ANEXE:

- Anexa 1 **Prezentare fotografică**
- Anexa 2 **Documente care stau la baza evaluării**



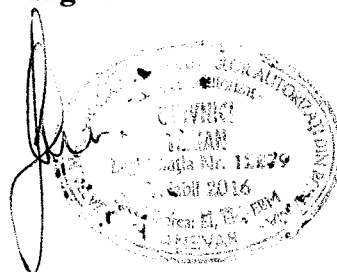


DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul declar în cunoștință de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu SEV – 2015, respectându-se totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat.

De asemenea, la evaluare s-au avut în vedere normele metodologice (ghiduri de evaluare GEV) și recomandările Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

**RESPONSABIL LUCRARE,
Evaluator Autorizat,
Ing. Ghivnici Traian**



10.05.2016





RAPORT DE EVALUARE

privind

„ACTIV IMOBILIAR - TEREN 3 mp”

- **Aparținând: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**
Concesionare fără licitație publică
Solicitant : Lazăr Elena
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava,**
Aleea Saturn, nr.11, bl.E12, sc.B

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietății : teren intravilan 3 mp cu destinația curți - construcții
 Localizare : Jud. Suceava, mun. Suceava, Aleea Saturn, nr.11, bl.E12, sc.B
 Scopul evaluării : estimarea valorii de piață a terenului în vederea concesionării
 Dreptul evaluat : întregul drept de proprietate
 Tipul valorii : valoarea de piață în conformitate cu standardele ANEVAR
 Evaluator : S.C. ROMCONTROL S.A. București
 Beneficiar-destinatar: PRIMĂRIA MUN. SUCEAVA
 Data evaluării : 10.05.2016
 Data inspecției : 09.05.2016
 Data raportului : Mai 2016

Curs valutar: 1 euro = 4,4869 lei (09-10.05.2016)

Situația proprietății la data evaluării:

Terenul intravilan în suprafață totală de 3 mp situat în , Aleea Saturn, nr.11, bl.E12, sc.B, parcela cadastrală nr. 48091, , aparține MUNICIPIULUI SUCEAVA-Domeniului Privat.

Evaluatorul a procedat la inspectarea directă a proprietății care face obiectul prezentului raport.

Datele și informațiile respective au fost sintetizate în cadrul capitolelor 2 și 3 și utilizate pentru efectuarea unei evaluări corecte. Ipotezele avute în vedere la evaluare sunt prezentate explicit în cadrul capitolul 4 al raportului.

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut în vedere Standardele de Evaluare ANEVAR (SEV), ediția 2015.

Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată pentru proprietatea imobiliară expertizată teren intravilan în suprafață totală de 3 mp este :

$V_p = 673 \text{ LEI sau } 150 \text{ EURO}$

(exclusiv TVA și obligațiile față de mediu)

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel că, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

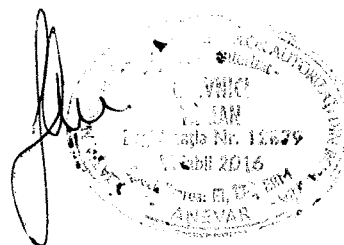
Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cat și pentru evaluator.

RESPONSABIL LUCRARE,
Evaluator Autorizat,
Ing. Ghivnici Traian

Mai 2016



Raport de Evaluare





Capitolul 1

PREZENTARE GENERALĂ

1.1. Identificarea proprietății – definirea temei – scopul și data evaluării

Obiectul evaluării: estimarea valorii de piață a terenului intravilan în suprafață de 3 mp situat în , Aleea Saturn, nr.11, bl.E12, sc.B ce aparține Municipiul Suceava - Domeniului Privat în vederea concesiunii fără licitație publică .

Raportul de evaluare: a fost solicitat cu scopul estimării valorii de piață în vederea concesiunii fără licitație publică a terenului de 3 mp.

Valoarea de piață: (definiție conf. SEV 100 - CADRU GENERAL): ”suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valoarea de piață în premisa utilizării existente a proprietății implicate are un anumit nivel dictat de limitarea utilizării la cea existentă.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață a terenului

Data evaluării: 10.05.2016

Data inspecției: 09.05.2016

Data raportului: Mai 2016

Cursul valutar: 1 euro = 4,4869 lei (09-10.05.2016)

1.2. Prezentarea beneficiarului - destinatarului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, sediul în Suceava, B-dul 1 Mai, nr. 5A, cod poștal 720224, cod fiscal 4244792.

1.3. Prezentarea evaluatorului

S.C. ROMCONTROL S.A. – persoană juridică, membru al asociației naționale profesionale de evaluare (ANEVAR), având calitatea de **evaluator independent**, profesie recunoscută ca fiind de **utilitate publică**.

S.C. ROMCONTROL S.A. dispune (angajați permanent) de peste 40 specialiști (experți evaluatori autorizați ANEVAR) existând posibilitatea practică prin distribuția lor teritorială și operativitate să acopere simultan probleme de evaluare în toate județele țării.

Potrivit art.3 lit. d) din Titlul VII al Legii nr.247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, cu modificările și completările ulterioare, Experții evaluatori din cadrul firmei ROMCONTROL SA sunt persoane cu experiență semnificativă în domeniu, competență în evaluarea proprietăților imobiliare, care înțeleg și pot aplica în mod corect acele metode și tehnici care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele internaționale de evaluare.

Adresa (sediul social central): București, sector 1, Str. Polonă, nr. 16

Telefon/fax: 021 – 313.18.19

Înregistrare Registrul Comerțului sub nr. J40/1/1991.





Atribuit cod fiscal:

RO

Cod unic de înregistrare:

1568603

Cod IBAN: RO24 TREZ 7015 069X XX00 2096 TREZORERIE SECTOR 1
București

Celelalte detalii privind competența și logistica de care dispune societatea ROMCONTROL SA au fost prezentate în *oferta* prin care am fost selectați.

1.4. Surse de informare

- ✓ **Toate documentele juridice și tehnice puse la dispoziție de beneficiar;**
- ✓ Informații și date particularizate primite de la PRIMĂRIA MUN. SUCEAVA;
- ✓ Publicații specializate privind piața imobiliară specifică (site-uri, presa specializată pe publicitate imobiliară generală și locală, agenții imobiliare locale, buletine informative ANEVAR, autorități publice locale și guvernamentale);
- ✓ Standardele de Evaluare ANEVAR (SEV), ediția 2015 ; Recomandările și metodologiile Standardului SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- ✓ Inspecția la fața locului privind proprietatea imobiliară implicată și interviuri personale.

1.5. Clauze de confidențialitate

- ***Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa si prealabila a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar urma sa apara.***
- ***Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat si pentru destinatar.***
- ***Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.***

1.6. Răspunderea față de terți

„Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită mai sus. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmisă altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop”.





Capitolul 2

DELIMITAREA ȘI PREZENTAREA PROPRIETĂȚII DE EVALUAT

2.1. Situația juridică

Terenul intravilan în suprafață totală de 3 mp situat în , Aleea Saturn, nr.11, bl.E12, sc.B teren curți-construcții format din parcela cadastrală nr. 48091, aparține **MUNICIPIULUI SUCEAVA- Domeniului Privat și este aprobat prin HCL NR.130/21.04.2016 în vederea concesiunii fără licitație publică .**

Actele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Copie CF NR. 48091 cu nr. cerere 61346 din 18.12.2015
- Copie plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Copie plan de încadrare în zonă
- Copie certificat de urbanism nr. 824 din 24.09.2015
- Copie plan de situație
- Copie HCL NR. 130 din 21.04.2016

2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

Terenul este situat în intravilanul municipiului Suceava, *Aleea Saturn, nr.11, bl.E12, sc.B.*

Descrierea municipiului Suceava

Orașul este construit pe două zone geografice: dealurile și văile râului Suceava. Configurația neobișnuită a orașului include două crânguri - Zamca și Șipote - care sunt ambele localizate în granițele orașului.

Orașul Suceava este localizat în partea de nord-est a României, la distanța de 450 km de București pe calea ferată și 432 km pe șosea.

Terenul în suprafață de 3 mp este amplasat în intravilanul orașului Suceava, *Aleea Saturn, nr.11, bl.E12, sc.B*

În vecinătate se găsesc următoarele :

- Cabinete Medicale Individuale
- Dorna Medical
- Centru Comercial „Zimbru”
- Supermarket Kaufland
- Spații comerciale și prestări servicii
- Fabrica de confecții Starmod
- Piața Mică
- Universitatea „Ștefan cel Mare”
- Poliția Municipală

Terenul are următoarele vecinătăți:

- La N - E – domeniu privat al mun. Suceava
- La S - E - domeniu privat al mun. Suceava
- La S - V - bloc E12
- La N - V - domeniu privat al mun. Suceava

Lotul de teren respectiv are toate utilitățile în zonă.

Accesul la proprietatea imobiliară se face indirect din Aleea Saturn

Terenul are formă regulată plană cu destinația curți-construcții.





Capitolul 3

PIATA SPECIFICĂ LOCALĂ ȘI CONSIDERAȚII PRIVIND UTILIZAREA

3.1. Prezentarea sintezei informațiilor și datele extrase de pe piața specifică locală

Piața imobiliară se definește ca fiind interacțiunea între persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri.

Piețele imobiliare **nu sunt eficiente**, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

Pentru a asigura condițiile corespunzătoare pentru estimarea unor valori cât mai corecte la cererea evaluatorilor sau a reprezentanților societății de evaluare, băncile, notarii publici, agențiile imobiliare, birourile de carte funciară, precum și orice alți deținători de informații privind tranzacțiile cu proprietăți imobiliare sunt obligați să le comunice de îndată, în scris, datele și informațiile necesare efectuării evaluării, chiar dacă prin legi speciale se dispune altfel. Evaluatorii au obligația de a asigura secretul datelor și informațiilor astfel primite.

Cu toate acestea, în momentul de față, **piața imobiliară din România nu este transparentă** în ceea ce privește accesul public al specialiștilor în evaluare la elemente ale tranzacțiilor realizate în perioada efectuării raportului de evaluare, entitățile care dețin astfel de informații nefiind dispuse să pună la dispoziția evaluatorului datele respective, invocând motive de confidențialitate.

În **analiza pieței specifice** proprietății de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a localității în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonală, cererea specifică și oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

În cadrul analizei s-au luat în considerare:

- stocul de proprietăți similare existent la data evaluării;
- disponibilitatea și valorile terenurilor asemănătoare expuse la vânzare;
- reglementări legale locale.

Astfel s-au extras și reținut a fi utilizate următoarele informații validate de piață:

- intervalul stabilizat privind valoarea de ofertare a terenurilor similare cu cel de evaluat este: *cca 269 ÷ 337 lei/mp (60 -75 euro/mp)*.

Obiectul prezentei lucrări îl constituie evaluarea unui activ imobiliar cu destinația *teren intravilan*, într-o zonă în care piața specifică este puțin activă (nu exista tranzacții regulate).

3.2. Considerații privind utilizarea

Valoarea proprietății este influențată de modul în care aceasta este utilizată.

Achiziția de terenuri intravilane se face exclusiv în scopul realizării unei investiții.

Proprietatea – Terenul de evaluat este de categoria de folosință – curți-construcții și se utilizează cu maxim de randament pentru destinația extindere apartament.





Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber,
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- _ demolare construcție și vânzare teren liber - NU
- _ utilizare rezidențială– anexă - DA
- _ utilizare comercială-prestări servicii– NU
- _ utilizare spații depozitare – NU

Practic, ținând cont de tipul terenurilor cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară –construcție **extindere apartament**.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).





Capitolul 4

BAZELE EVALUĂRII

4.1. Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul declarat al evaluării, solicitarea expresă a beneficiarului și specificitatea proprietăților de evaluat, tipul valorii adecvat și estimat în prezentul raport îl reprezintă **valoarea de piață pentru utilizarea existentă**.

Baza de evaluare în prezentul raport este în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR SEV 230– Drepturi asupra proprietății imobiliare, iar **valoarea de piață** este definită de Standardul Internațional de Evaluare SEV 100 – Cadrul general ca fiind: *”suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”*

Valoarea de piață în premisa utilizării existente a proprietății implicate are un anumit nivel dictat de limitarea utilizării la cea existentă.

Alte baze:

- scopul evaluării;
- data evaluării;
- premise, ipoteze și condiții limitative;
- caracteristicile și datele de identificare a bunului de evaluat;
- rezultatele inspecției în teren;
- informații privind valorile de ofertare sau tranzacționare pentru loturi de teren similare, extrase de pe piața specifică locală;
- baza de date proprii a evaluatorului; presa specializată ;
- cursul de schimb oficial (BNR) la data evaluării ;
- metode de evaluare adecvate (precizate în cadrul cap. 5).

4.2. Ipoteze și condiții limitative – Ipoteze speciale

- *Valoarea globală estimată pentru activul imobiliar (teren) nu a luat în considerare posibile cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului și valorile sunt valabile în ipoteza că nu există așa ceva.*
- *Conform datelor și informațiilor puse la dispoziție de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA (beneficiar) suprafața totală de teren care face obiectul prezentei evaluări aparține domeniului privat al mun. Suceava și are HCL nr.130 din 21.04.2016 pentru a fi concesionată fără licitație publică.*
- *Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție (parte din informații fiind probate prin documentele aflate în anexe), fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.*
- *Au fost luați în calcul toți factorii cu influența semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă.*





4.3. Clauze speciale – Ipoteze speciale

- ▶ *Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în legătură cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care derivă din acest context.*
- ▶ *Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor și datelor furnizate de beneficiar și pe baza datelor și informațiilor extrase de către evaluator de pe piața specifică locală.*
- ▶ *În conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data precizată în raport.*
- ▶ *Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.*





Capitolul 5

EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Având în vedere scopul evaluării, categoria de valoare adecvată acestuia este valoarea de piață pentru utilizarea existentă.

Selectarea metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare respective are la baza contextul și segmentul economic în care aceasta este plasată.

Dintre abordările în evaluare cunoscute s-au ales cele care se bazează pe comparație (directă) considerate ca având relevanța cea mai pronunțată în astfel de cazuri.

Lipsa datelor și informațiilor certe de piață referitoare la închirieri/arendări ale terenurilor din aria administrativă în care este amplasată proprietatea subiect nu dau posibilitatea abordării în evaluarea terenului expertizat prin metode de randament (capitalizarea veniturilor generate de acesta).

5.1. Abordarea pe bază de comparație

Estimarea valorii de piață prin metoda comparației se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o relație directă între valoarea proprietății de evaluat și valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau oferite recent.

Metoda se utilizează când există date comparabile privind tranzacția de terenuri similare sau asemănătoare cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate.

Din analiza pieței specifice locale cu raportare directă la zona în care este localizat terenul de evaluat rezultă disponibilitatea terenului liber și tranzacționarea acestuia.

Valorile de ofertare sunt cuprinse între cca 269 ÷ 337 lei/mp (60 -75 euro/mp) pentru loturi de 40 ÷ 600 mp (v. extras oferte proprietăți comparabile similare – cuprinse în raport).

Elementele de comparație sunt:

- dreptul de proprietate transmis;
- condițiile de finanțare și de vânzare;
- restricții legale;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea - orientarea;
- caracteristicile fizice (amplasament, zona pedoclimatică, suprafața, forma, dimensiuni, topografia);
- utilizarea în funcție de construcțiile ce sunt amplasate pe el.

Se subliniază faptul că terenul de evaluat are caracteristici similare cu cele oferite și diferă prin mărime, poziționare și atractivitate.

În concluzie, rezultă, prin comparare directă că sunt necesare ajustări (în plus sau în minus), care să compenseze aceste diferențieri.

Din informațiile din baza de date și din ofertele la nivelul municipiului, am selectat trei terenuri oferite spre vânzare.





COMPARABILA T1

<http://olx.ro/oferta/teren-6-ari-george-enescu-cartodrom-ID5Uw1k.html#e5db76adb5>

Teren 6 ari George Enescu cartodrom

Suceava, judet Suceava Aduugat La 13:23, 5 aprilie 2016, Numar anunt: 87347294

Oferit deAgentie **Extravilan / intravilan**Intravilan
Suprafata600 m²

600 mp teren George Enescu, zona Cartodrom , deschidere 14 m, 30000 euro (60 euro/mp)

COMPARABILA T2

http://www.multecase.ro/vanzare-teren-zamca-suceava_i8733291

Teren pentru Zamca Suceava , 3000 €

08 Aprilie 2016

- o **Pret Vanzare:**3000 €
- o **Telefon:** 0756520840

Teren 40 mp pentru parcare zamca vand teren pentru parcare sau garaj in zamca cu intabulare (75 euro/mp)

COMPARABILA T3

<http://olx.ro/oferta/vand-teren-zamca-ID2Vnnr.html#7acda8b0a8>

Vand teren zamca

Suceava, judet Suceava Aduugat La 13:48, 30 martie 2016, Numar anunt: 43465561

Oferit deProprietar **Extravilan / intravilan**Intravilan
Suprafata400 m²

Vand teren, suprafata 400 mp in Suceava, str. Zamcei, 75 euro mp.





ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

		1 EURO = 4.4869		
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE		
		T1	T2	T3
<i>Suprafata (mp)</i>	3.00	600	40	400
<i>Valoare oferta/preț (euro/mp)</i>	? (euro)	60	75	75
<i>Informatii disponibile</i>		oferta	oferta	oferta
<i>Ajustare marja negociere %</i>		-10%	-10%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-6.0	-7.5	-7.5
PREȚ (EURO/mp)		54.00	67.50	67.50
<i>Drepturi de proprietate transmise</i>	concesionare	integral	integral	integral
<i>Ajustare %</i>		-10%	-10%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-5.4	-6.75	-6.75
PREȚ (EURO/mp)		48.60	60.75	60.75
<i>Condiții de finanțare</i>	cash	cash	cash	cash
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0
PREȚ (EURO/mp)		48.60	60.75	60.75
<i>Condiții de vânzare</i>	independent	independent	independent	independent
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0
PREȚ (EURO/mp)		48.60	60.75	60.75
<i>Condițiile pieței</i>	mai 2016	recent	recent	recent
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)		48.60	60.75	60.75
<i>Localizare</i>	Aleea Saturn	George Enescu Cartodrom	Zamca	Zamca
<i>Ajustare %</i>		25%	10%	10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		12.15	6.08	6.08
PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)		60.75	66.83	66.83
<i>Acces la proprietate</i>	indirect	direct	direct	direct
<i>Ajustare %</i>		-10%	-10%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-4.86	-6.08	-6.08
PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)		55.89	60.75	60.75
<i>Echiparea tehnico-edilitara a zonei</i>	Complete	Complete	Complete	Complete
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0.00	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)		55.89	60.75	60.75
<i>Forme dimensiuni, topografie</i>	regulata, plana	regulat,plana	regulat,plana	regulat,plana
<i>Ajustare %</i>		0%	0%	0%
<i>Ajustare (Euro)</i>		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)		55.89	60.75	60.75
<i>Cea mai buna utilizare (CMBU)</i>	Rezidentiala extindere apartament	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
<i>Ajustare %</i>		-10%	-10%	-10%
<i>Ajustare (Euro)</i>		-4.86	-6.08	-6.08
PREȚ AJUSTAT (EURO/mp)		51.03	54.68	54.68
<i>Suprafata (mp)</i>	3.00	600	40	400





Ajustare %		-11%	-7%	-12%
Ajustare (Euro)		-5.35	-4.25	-7.29
PRET AJUSTAT (EURO/mp)		45.68		47.39
Ajustare totala bruta absoluta - EURO		32.62		32.27
Ajustare totala bruta absoluta - %		60.4%		47.80%
Numar ajustari		4		4
Valoare estimata - euro/mp	50.00	CONCLUZIE: Comparabila 2 a suportat cele mai mici ajustari (% absolut) și susține valoarea terenului de evaluat pe această cale (comparație directă).		
Valoare estimata - lei/mp	224.35			
Valoare totala teren - euro	150			
Valoare totala teren - lei	673			

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat comparabilele pentru oferta cu -10% marja de negociere
- Dreptul de proprietate transmis : S-au ajustat comparabilele cu -10% , terenul subiect fiind concesionat
- Localizare :
 - S-a ajustat pozitiv comparabila 1 cu 20% fiind amplasată în zonă periferică cartierului și pozitiv comparabila 2 și 3 cu 2% ce se află la intrare în Obcini.
- Acces:
 - S-au ajustat comparabilele cu -10% , ele având acces direct
- Echiparea tehnico-edilitară a zonei:
 - Nu au fost necesare ajustări
- Forme dimensiuni, topografie:
 - Nu au fost necesare ajustări;
- Cea mai buna utilizare:
 - S-au ajustat negativ comparabilele cu 10 % deoarece au destinație rezidențială(nu extindere apartament)
- Suprafața:
 - S-au aplicat ajustări negative de 11% ,7% și 12% funcție de numărul de dublări față de suprafața subiect (cca. 2% pentru fiecare dublare)

Valoarea de piață propusă în urma abordării prin metoda comparațiilor directe este dată de comparabila 3 pentru care s-a obținut cea mai mică ajustare brută 43,30 %.

Având în vedere că terenul evaluat este mai aproape ca amplasament și calități de comparabila 3 vom alege valoarea de 224,35 lei/mp(50 euro/mp)

$$V_t = 3 \text{ mp} \times 224,35 \text{ lei/mp} = 673,05 \text{ lei}$$

$$V_t = 3 \text{ mp} \times 50 \text{ euro/mp} = 150 \text{ euro}$$

$$V_t = 673 \text{ lei sau } 150 \text{ euro}$$





Capitolul 6

CONCLUZII

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul evaluării este dat de:

- abordarea pe bază de comparație (comparația directă).

Vt = 673 lei sau 150 euro

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării (10.05.2016).

Valorile respective **nu cuprind TVA și nici obligațiile față de mediu.**

Pentru fundamentarea rezultatului s-au avut în vedere criteriile de bază oferite de standarde pentru selectarea valorii finale: adecvarea metodelor la scop și utilizare; precizia, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate.

Se propune ca valoare de piață valoarea estimată prin comparații de piață, cea mai adecvată și relevantă caile pentru evaluare și care ofera cea mai mare precizie susținută de setul de informații utilizat.

Modul în care a fost realizată reconcilierea pentru fiecare caz în parte, împreună cu rezultatul reconcilierii, sunt prezentate după cum urmează:

Abordarea	prin piața	prin cost	prin venit
• adecvare	Adecvata	Nu se poate aplica	Adecvata pentru proprietatea evaluata
• precizie	Buna	Nu se aplică	Satisfacatoare
• cantitatea și calitatea informațiilor	Buna - s-au obținut informații suficiente referitoare la oferte/tranzacții	Nu se aplică	Lipsă informații referitoare la arendări/închirieri de terenuri.

Concluzie: Având în vedere criteriile oferite de standarde privind selectarea rezultatului evaluării, s-a propus ca valoare de piață rezultatul celei mai adecvate și precise metode de evaluare aplicate, respectiv abordarea prin comparații de piață.

Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată la data de 10.05.2016 pentru *proprietatea imobiliară* teren intravilan în suprafață totală de **3 mp**- situată în Alea Saturn, nr.11, bl.E12, sc.B, municipiul Suceava, jud. Suceava, **în scopul stabilirii valorii de piață** este dată de abordarea prin comparația directă de piață:

Vt = 673 lei sau 150 euro

(*exclusiv TVA și obligațiile față de mediu*)

Este important de subliniat faptul ca **valoarea de piață pentru utilizarea existentă** propusă este o **estimare** făcută de evaluator bazată pe informațiile avute la dispoziție și pe previziunile făcute la un moment dat.

Valoarea de piață - conf. SEV 100 –Cadrul general: ”*suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*”





Valoarea de piață în premisa utilizării existente a proprietății implicate are un anumit nivel dictat de limitarea utilizării la cea existentă.

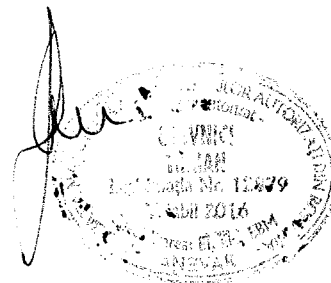
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

6.2. Opinia evaluatorului

Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

**EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. Ghivnici Traian**





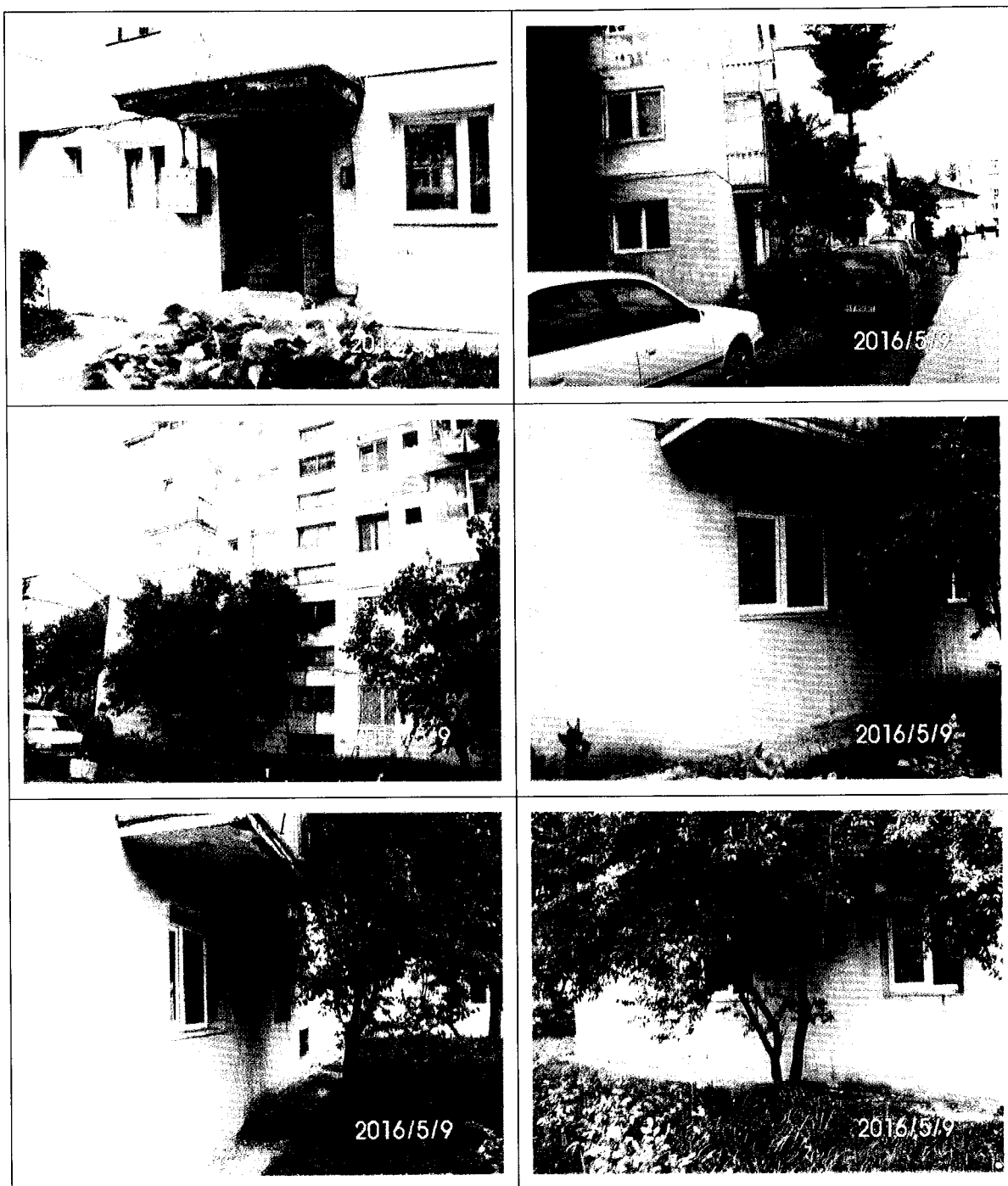
ANEXA 1

PREZENTARE FOTOGRAFICĂ





Aleea Saturn, nr.11, bl.E12, sc.B
Mun. Suceava, jud. Suceava
Teren – 3 mp (p.c. 48091)





ANEXA 2

DOCUMENTE CARE STAU LA BAZA EVALUĂRII





MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230 212696, Fax: 0230 520593

HOTĂRARE

privind concesionarea fără licitație publică a unui teren proprietate privată a municipiului Suceava în vederea extinderii unui spațiu de locuit situat în Suceava, Aleea Saturn, Bl. E12

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului Municipiului Suceava, înregistrată sub nr. 12870 din 15.04.2016, raportul serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 12871 din 15.04.2016, raportul comisiei economice – financiară, juridică, disciplinară și al comisiei de amenajare a teritoriului și urbanism;

În baza prevederilor art. 13 și art. 15 ale cap.II din Legea nr. 50/1991 republicată, modificată și completată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

În temeiul prevederilor art. 36 al. (2) lit. c și al. (5) lit. b, art. 45 al. (3), art. 47 și art. 49 din Legea nr. 215/2001 republicată a administrației publice locale, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă concesionarea fără licitație publică a unui teren (solicitant **Lazar Elena**) în suprafață de 3 mp (p.c. nr. 48091) situat în Suceava, Aleea Saturn, bl. E12, în vederea extinderii apartamentului nr.3 cu un balcon în proiecția celor existente la etajele superioare.

Art. 2. Terenul menționat mai sus se concesionează pe o perioadă de 49 de ani.

Art. 3. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate.

PRESEDINTE DE SEDINTA
LUCIAN HARȘOVSCU

CONTRASĂMINEAZA
SECRETAR MUNCIPAL
JR. CIUȚACIOAN

Nr. 130 Din 21 aprilie 2016





ANCP Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava

Dosarul nr. 61346/18-12-2015

INCHEIERE Nr. 61346

REGISTRATOR Sava Aurora

ASISTENT REGISTRATOR Ivășcu Marmela Carmen

Având cereri introduse de **MUNICIPIUL SUCEAVA** domiciliat în România, Jud. SUCEAVA, Loc. Suceava, Str. 1 Mai, Nr. Postal 5A privind prima înregistrare a imobilelor/imunabilelor individuale (I.I.) în cartea funciara, în baza:

- act administrativ nr. nr. hotărâre 154/29.05.2014 emis de Municipiul Suceava, anexa nr. 12 la HCL nr. 154/2014; act administrativ nr. nr. hotărâre 324/26.11.2015 emis de Mun. Suceava; anexa nr. 4 la HCL nr. 324/2015;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, fiind achitat în suma de 0 Lei,

pentru serviciul având codul 211,

Având referatul comitetului registrator în sensul că nu există impedimente la încheiere

DISPUNE

Achita cereri cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 2303/1, înscris în cartea funciara 30405 (proveniență din cartea funciara de pe hartă cu numărul 1522) UAI Suceava având proprietarii: Statul Român, Ministerul Agriculturii și Pădurilor în cota de 1/1 de sub B.1;

- imobilul cu nr. cadastral 48091, înscris în cartea funciara 48091 UAI Suceava;

- în încheierea dreptul de **PROPRIEȚATE** mod dobândire **CONSTRUCȚIE** în cota de 1/1 asupra A1 în încheierea: **MUNICIPIUL SUCEAVA domeniul privat**, sub B.1 din cartea funciara 48091 UAI Suceava;

- se stabilește ca din a parte a act. nr. 2303/1 s-a format imobilul cu nr. cad. 48091 care tranzitează în C.F. 48091 UAI Suceava sub B.1/1 din cartea funciara 30405 (proveniență din cartea funciara de pe hartă cu numărul 1522) UAI Suceava;

Prezentul se va comunica pe cale:

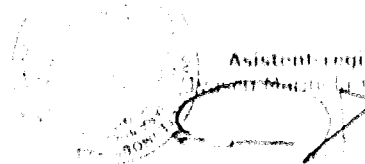
Municipiul Suceava prin PFA Paedemic OBDA

Și pe drept de recomunicare în termen de 15 zile de la comunicare, către ce deține la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava, se încheie în cartea funciara și **se soluționează** din cauza dreptului nr. 61346.

Data soluționării:
11.01.2016

Registrator,
Sava Aurora

Asistent registrator,
Ivășcu Marmela Carmen





CARTE FUNCIARA NR. 48091 Comuna/Oraș/Municipiu Suceava



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE**

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava

Suprafata	61346
Zona	1
Clasa	1
Mod	001

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Suceava

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	48091	61346	

B. Partea II. PROPRIETAR și ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinte
61346 / 18.12.2015	
Actul administrativ nr. nr. 164/05.2014, emis de Municipiul Suceava, anexa nr. 17 la PE nr. 151/2014, act administrativ nr. nr. 161/26.11.2015 emis de Municipiul Suceava, anexa nr. 4 la PE nr. 371/2015.	
Actul administrativ nr. nr. 164/05.2014, emis de Municipiul Suceava, anexa nr. 17 la PE nr. 151/2014.	
1- MUNICIPIUL SUCEAVA - B. 1, 987/2014, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte





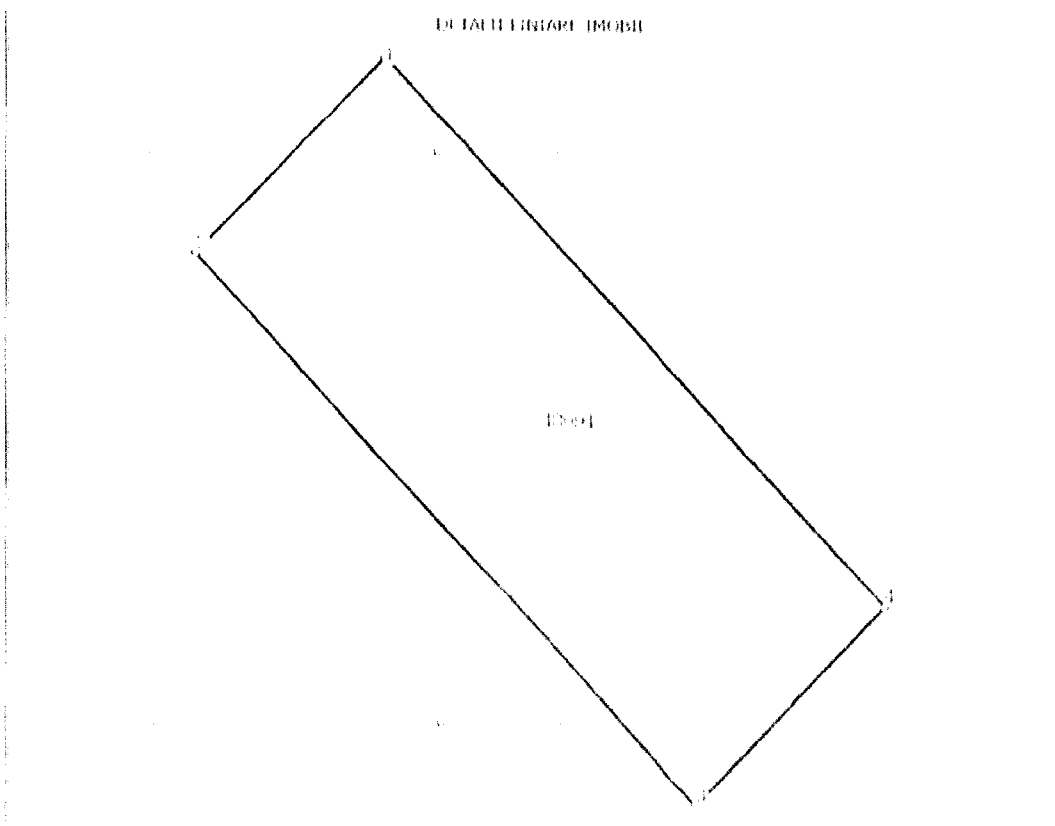
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Suceava

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
18004	7	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Merca 70.



Date referitoare la teren

Nr. cart	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
18004	1.3	1.3	7				teren neocupat

Lungime Segmente

1) Valori lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Merca 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Amplasamentul terenului este prezentat in planul de proiectie Merca 70. Data: 12/11/2014





CARTE FUNCIARA NR. 48091 Comuna/Oraș/Municipiu, județul

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

Si-a achitat tariful de U.PON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

Data solutionarii,
11.01.2015

Asistent-registrator,
MARINELA CARMEN IVASCUI

Referent,

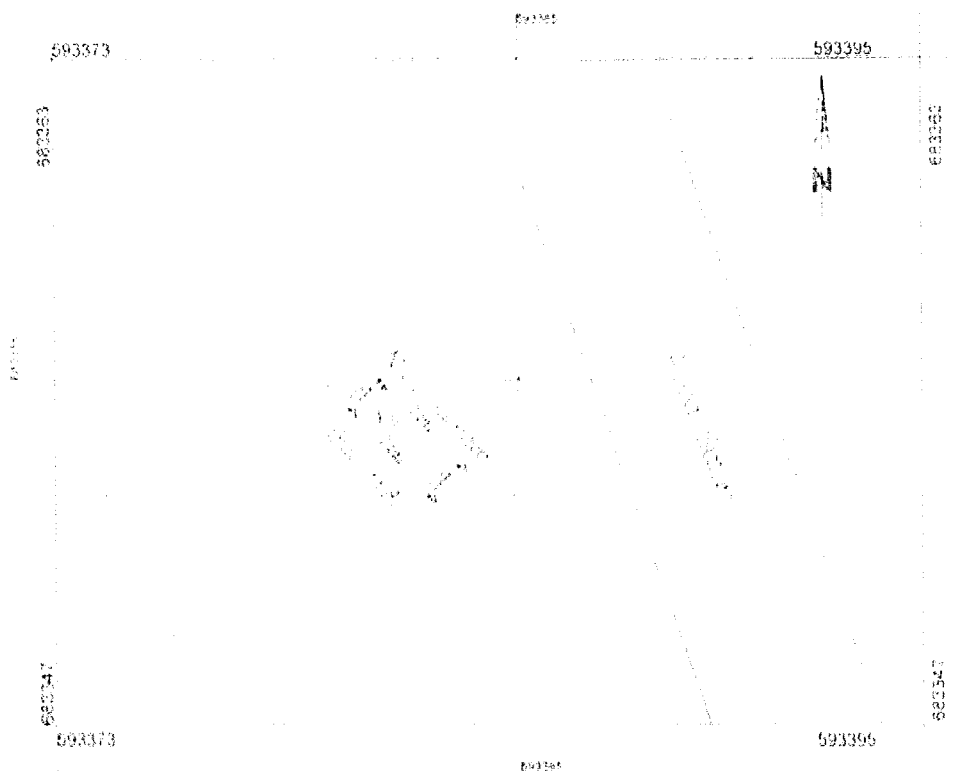
Data eliberarii,
14. IAN. 2015





PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1 : 150

Nr. Cadastral 18271	Suprafața măsurată a imobilului (mp) 3	Adresa imobilului Aleea Saturn Nr. 11, Mbr. Suceava, Jud. Suceava
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) SUCEAVA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
	CU		Tere neîmprejmuit
Total		3	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			
Suprafața totală măsurată a imobilului = 3 mp Suprafața din acte = 3 mp			
Executant: Ing. Răcolnic Otilia		Inspector	
Confirma executarea planșelor la teren, corectitudinea măsurării și corespondența cu descrierea cadastrală și terenul în teren DE AUTORIZARE Semnatura și stampila Serviciu SV 01/12/2015 RĂCOLNIC OTILIA		Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava Numele și prenumele: PINTILIE IONELA Funcția: CONSILIER	
Data: 16.12.2015		Stampila OCPI 61240/2015	





ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 26981 din 15/09/2015

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 224 din 24 septembrie 2015

În scopul: concesiune fara licitatie publica a suprafetei de 3,00 mp teren, pentru extinderea ap. nr. 3 de la parterul blocului de locuinte E12, de pe aleea Saturn cu un balcon in proiectia celor existente la etajele superioare si obtinere autorizatie de construire.

Ca urmare a cererii adresate de LAZAR ELENA
cu domiciliul în județul SUCEAVA municipiul SUCEAVA
satul _____
sectorul _____ cod poștal _____
Cadastrul Aleea Saturn nr. 11 bl. E12 sc. B et. P ap. 3
telefon/fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 26981 din 15/09/2015

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul SUCEAVA
municipiul SUCEAVA satul _____ sectorul _____ cod poștal _____
strada Aleea Saturn nr. 11 bl. E12 sc. B
et. P ap. 3 sau identificat prin C.F. 34503-C1-114
TOP: 893/III/B; p.c. 68.184/3

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. _____
faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Local _____ SUCEAVA
nr. 155, 300 / 1999, 2009
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
publicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Apartamentul nr 3, situat la parterul blocului de locuinte E12, de pe aleea Saturn nr.11, compus din 2 camere de locuit si dependinte, identic cu corpul cadastral 893/III-B inseris in C.F. nr. 34503-C1-U4, este proprietatea d-nei Lazar Elena conform extrasul de carte funciara din 08.12.2015. Terenul in suprafata de 3,00 mp, identic cu nr. cad. 68.184/3, este proprietatea municipiului Suceava, domeniul privat.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala a imobilului: viran;
Destinatia stabilita prin PUG (UTR 23): zona predominant rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri - "I.E." - locuinte colective existente in blocuri cu regim de inaltime cu mai mult de trei niveluri
Funcțiuni complementare admise ale zone: instituții și servicii compatibile cu funcția de locuire





3. REGIMUL TEHNIC

Lucrarile de extindere a apartamentului nr. 3 cu un balcon cu suprafata de 3.00 mp. se pot realiza numai daca se aproba in Consiliul Local al municipiului concesionarea fara licitatie publica a suprafetei de 3 mp teren. Anterior concesionarii, terenul va fi inscris in cartea funciara, conform art. 1 pct. 23 din Ordonanta de Urgenta nr. 214 din 4.12.2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, Contravaloarea serviciilor prestate pentru intoemirea planului de situatie cadastral avizat de OCPI Suceava si a taxelor necesare inscrierii in Cartea funciara vor fi suportate de solicitant. Suma investita pentru intoemirea documentatiei, nu va fi restituita, chiar daca concesionarea nu va fi aprobata in Consiliul Local al municipiului Suceava.

Conform art. 36 alin. (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republica: "Persoanele fizice și juridice, care beneficiază de teren în condițiile prezentei legi, sunt obligate să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data obținerii actului de concesionare a terenului." În vederea obținerii autorizației de construire, solicitantul va obține avizele de amplasament, precum și celelalte avize și acorduri cerute prin prezentul certificat și va prezenta contractul de concesiune asupra terenului și o documentație tehnică întocmită de un proiectant autorizat, care să respecte avizul proiectantului inițial (sau expertiza tehnică). Se vor respecta prevederile Legii nr. 10/19' privind calitatea în construcții. Nu vor fi afectate rezistența și stabilitatea construcției. Documentația tehnică va fi întocmită în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind autorizarea executării lucrarilor de constructii și cu respectarea următoarelor cerințe urbanistice :

sistem constructiv care se va înscrie în arhitectura de ansamblu a blocului de locuințe, alcătuit din materiale usoare și moderne, regim de înaltă parter. Dacă blocul este prevăzut cu subsol tehnic, nu se vor obtura gur de aerisire existente din construcția blocului. După finalizarea lucrarilor de constructie, terenul va fi readus la starea inițială.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
concesionare fara licitatie publica a suprafetei de 3,00 mp teren, pentru extinderea ap. nr. 3 de la parterul blocului de locuințe E12, de pe aleea Saturn cu un balcon in proiectia celor existente la etajele superioare si obtinere autorizatie de construire.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrarilor de construcții - de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului : Agenția pentru Protecția Mediului, Str. Bistritei nr. 1A, Suceava, Jud. Suceava, cod 720264

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35 privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE prin certificatul de urbanism comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după încheierea nemecadrarea proiectului investiției publice - private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară d emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrarilor de constructii autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvate.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrarilor de constructii.





În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DEȘIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi, și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică D.T., după caz (2 exemplare originale):
 D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
 d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

Alte avize/acorduri

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input checked="" type="checkbox"/> salubritate |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban |

d.2) avize și acorduri privind:

- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecția civilă | <input type="checkbox"/> sănătatea populației |
|--|---|---|

d.3) avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea concesiunii suprafeței de 3,00 mp teren.
- Inspectoratul de Stat în Construcții
- Plan de amplasament avizat de OCPI, Extras de carte funciara actualizat la zi.
- Contractul de concesiune

d.4) studii de specialitate:

- Dovada înregistrării proiectului la O.A.R.
- Decizia Comitetului executiv al Asociației de proprietari
- Expertiza tehnica sau aviz proiectant initial.

e) punctul de vedere, actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie):

Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Ioh Lungu

VICEPRIMAR,
Ovidiu Doroftei

SECRETAR,
Ioh Ciutac

L.S

ARHITECT SEF,
DIRECTOR EXECUTIV,
Cerasela-Manuela Crețu

Achitat taxa de: 5,00 lei, conform Chitanței, seria _____ nr. 19961
din 15.09.2015

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____

S.E. SERVICIU
Nenia Voda

INTOCMIT,
Hostiuc Iliana



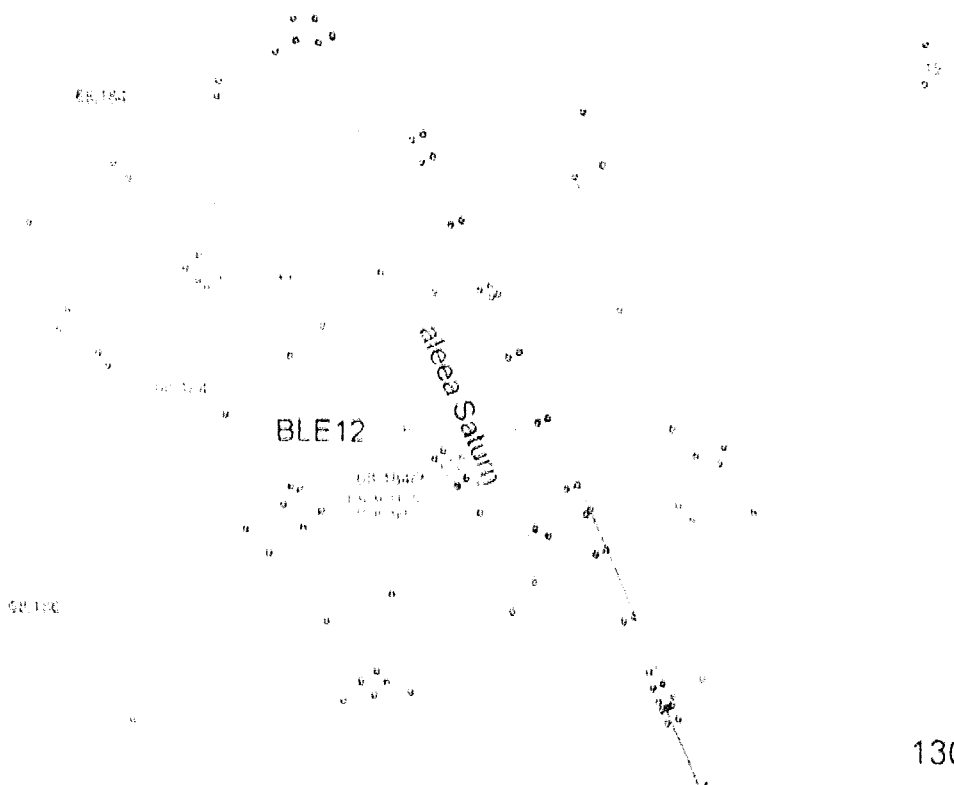


PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA
SERVICIUL CADASTRU, FOND FUNCAR
ȘI REGISTRUL AGRICOL

VIZAT
PRIMAR
ION LUNGU

PLAN DE SITUAȚIE
SCARA 1 : 500

Adresa amplasament: Str. Aleea Saturn nr.11 BLE12 ap.3
Nr. Parcela: 68.184/3 suprafața = 3,00 mp.
Proprietar: municipiul Suceava - domeniul privat



1306/12

NOTA: plan de situație solicitat de Lazar Elena - concesionare teren construire balcan
informant S. Vladu

Șef serviciu I. Pleștea

Data: 14.09.2015

